



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0766/2012		Datum:	13.12.2012
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:		
Gremienweg:				
08.01.2013	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Einzelhandelsansiedlung an der Hermsdorfer Straße in Lahnstein, Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 29 der Stadt Lahnstein, Stellungnahme der Stadt Koblenz zu der Bauleitplanung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung			

Beschlussentwurf:

Die Stadt Koblenz gibt die folgende Stellungnahme zu der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans 29 der Stadt Lahnstein ab, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelszentrum an der Hermsdorfer Straße geschaffen werden sollen.

Begründung:

Historie:

Die Stadt Lahnstein plant die Errichtung eines Einzelhandelszentrums an der Hermsdorfer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Koblenzer Stadtteil Horchheimer Höhe. Dort sollen folgende Geschäfte etabliert werden:

- Lebensmittelvollsortimenter 1.800qm Verkaufsfläche (VK)
- Getränkefachmarkt 500qm VK
- Bekleidungsfachmarkt 660 qm VK
- Fachmarkt Bettwaren/Möbel 800qm VK
- Zoofachmarkt 800qm VK
- Fast-Food-Restaurant

Zu diesem Vorhaben wurde vom Projektträger am 14.05.2012 eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß Landesplanungsgesetz beantragt. Gemäß Beschluss des Fachbereichsausschusses IV am 19.06.2012 zur Vorlage UV/0153/2012 hat die Stadtverwaltung mit Schreiben vom 26.06.2012 eine kritische Stellungnahme zum geplanten Vorhaben gegenüber der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGDN) abgegeben. Darin wird ausgeführt, dass die Stadt Koblenz erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben auf bestehende Einzelhandelseinrichtungen in benachbarten Koblenzer Stadtteilen insbesondere auf das bestehende Nahversorgungszentrum Asterstein und die angestrebte Einzelhandelsansiedlung auf der Pfaffendorfer Höhe befürchtet. Daher widerspreche die Planung dem Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des

Landesentwicklungsprogrammes IV Rheinland-Pfalz (LEP IV). Nach Ziel 60 darf durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Versorgungsfunktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Die SGDN hat die Bedenken der Stadt Koblenz bei der raumordnerischen Prüfung berücksichtigt im Ergebnis aber als nicht durchschlagend zurückgewiesen. So ist nach Einschätzung der SGDN aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungen eine beeinträchtigende Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Stadtteilzentrum Astein nicht zu erwarten. Die Absicht, auf der Pfaffendorfer Höhe Einzelhandel anzusiedeln, wurde noch nicht durch die Aufstellung von Bauleitplänen konkretisiert. Daher ist sie nach Auffassung der SGDN für die Frage der Vereinbarkeit der Planungen der Stadt Lahnstein mit dem Ziel 60 des LEP IV aktuell nicht relevant. So kommt die Prüfung zum Ergebnis, dass Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen der Stadt Koblenz nicht zu erwarten sind. Die geplanten Einzelhandelsansiedlungen entsprechen nach Bewertung der SGDN den Zielen 57 (Zentralitätsgebot), 58 (städtebauliches Integrationsgebot) und 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) des LEP IV und den gleichlautenden Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald. Das raumordnerische Prüfergebnis wurde als Anlage zu dieser Vorlage in das Ratsinformationssystem eingestellt und kann dort online eingesehen werden.

Da die raumordnerische Prüfung aus Sicht der Regional- und Landesplanung das Einzelhandelsprojekt an der Hermsdorfer Straße als grundsätzlich unproblematisch einstuft, betreibt die Stadt Lahnstein die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 29 mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes großflächigen Einzelhandels als planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung der geplanten Märkte. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung wird die Stadt Koblenz mit Schreiben vom 04.12.2012 um eine Stellungnahme zu der Bauleitplanung innerhalb eines Monats gebeten.

Die Stadt Lahnstein plant neben dem Projekt Hermsdorfer Straße gleichzeitig auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten an der Koblenzer Straße. Dort sind folgende Märkte vorgesehen:

- Elektronikfachmarkt 1.624qm VK
- Zoofachmarkt 600qm VK
- Schuhfachmarkt 450qm VK
- Möbel- und Bettenfachmarkt 799qm VK
- Bäckerei 30qm VK

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens an der Koblenzer Straße ist gemäß Abstimmung zwischen der Stadt Lahnstein und der SGDN die Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes im Einzelhandelskonzept (EHK) Lahnstein. Die Stadt Lahnstein hat die entsprechende Anpassung ihres Einzelhandelskonzeptes in die Wege geleitet und die Stadt Koblenz mit Schreiben vom 26.06.2012 dazu um Stellungnahme gebeten.

In der Verträglichkeitsprüfung für das Projekt an der Hermsdorfer Straße, das der Stadt Koblenz im Juni 2012 zur Stellungnahme vorgelegt wurde, werden die Planungen zu einem weiteren Einzelhandelsprojekt an der Koblenzer Straße nicht erwähnt. Daher konnte die Stadt Koblenz in der Stellungnahme zum Projekt Hermsdorfer Straße vom 26.06.2012 mögliche Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße nicht berücksichtigen. Bemerkenswert ist, dass sogar in dem am 27.08.2012 vorgelegten Ergebnis der raumordnerischen Prüfung zur Hermsdorfer Straße das Projekt Koblenzer Straße nicht erwähnt wird. Es ist davon

auszugehen, dass die raumordnerische Prüfung ohne Berücksichtigung der Summenwirkungen beider Projekte durchgeführt wurde.

Insbesondere die summarische Wirkung der beiden Projekte in Lahnstein auf den Einzelhandel der Stadt Koblenz wird von der Stadtverwaltung Koblenz als äußerst problematisch betrachtet. Gegen die geplante Änderung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Koblenz daher nach Beratung der Beschlussvorlage BV/0522/2012 im Fachbereichsausschuss IV am 18.09.2012 und im Wirtschaftsförderungsausschuss am 19.09.2012 mit Schreiben vom 04.10.2012 eine kritische Stellungnahme abgegeben, in der insbesondere das Zusammenwirken der beiden parallel betriebenen Projekte herausgestellt wird. Ergänzend hat die Stadtverwaltung Koblenz die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit einer Plausibilitätsprüfung der von der Stadt Lahnstein vorgelegten Verträglichkeitsprüfung zu Änderung des EHK Lahnstein beauftragt. Dieses Gutachten bestätigt die Bedenken der Stadt Koblenz und zeigt mehrere fachliche Mängel der von Lahnstein vorgelegten Gutachten auf. Die GMA kommt zu der Einschätzung, dass „das Untersuchungsziel (der von Lahnstein vorgelegten Studien) folglich der Nachweis der Verträglichkeit der vorliegenden Planungen zu sein scheint; eine ergebnisoffene Untersuchung der Vorhaben wurde nicht vorgenommen.“ Das GMA-Gutachten wurde der Stadt Lahnstein in Ergänzung zu der Stellungnahme der Stadt Koblenz zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahme der Stadt Koblenz zur geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lahnstein und das GMA-Gutachten wurden als Anlage zu dieser Vorlage in das Ratsinformationssystem eingestellt und können dort online eingesehen werden.

Entwurf der Stellungnahme der Stadt Koblenz zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans 26 der Stadt Lahnstein

Die Stadt Koblenz hält die mit Schreiben vom 26.06.2012 gegen das Einzelhandelsvorhaben an der Hermsdorfer Straße vorgebrachten Bedenken auch nach Abschluss der raumordnerischen Prüfung weiterhin aufrecht und bittet um Berücksichtigung und Abwägung im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes 26 der Stadt Lahnstein.

So werden seitens der Stadt Koblenz erhebliche Auswirkungen auf die noch bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Horchheim, auf der Horchheimer Höhe, in Pfaffendorf und auf der Pfaffendorfer Höhe befürchtet.

Des Weiteren ist der im Koblenzer Einzelhandelskonzept festgelegte zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Asterstein betroffen. Die im Gutachten von Stadt + Handel vermerkte „geringfügige“ Auswirkung auf das Stadtteilzentrum Asterstein (S. 53) wird so von der Stadtverwaltung Koblenz nicht mitgetragen. Das Stadtteilzentrum Asterstein ist ein relativ kleines Nahversorgungszentrum, das auch Versorgungsaufgaben für die Stadtteile Arzheim und Pfaffendorfer Höhe übernimmt. Im Wesentlichen muss dieses Nahversorgungszentrum stabilisiert werden und von daher ist zu befürchten, dass auch Umsatzumverteilungen kleiner als 10 % zu einer Schädigung bis hin zur Aufgabe dieses Stadtteilzentrums führen werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Zuge der Stadtentwicklung die Absicht besteht, im Bereich der Pfaffendorfer Höhe zur Sicherstellung der dortigen Grundversorgung eine Einzelhandelsansiedlung für den täglichen Bedarf vorzunehmen. Dieses Vorhaben würde durch die von der Stadt Lahnstein geplante Entwicklung erheblich beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund widerspricht die Stadt Koblenz der Aussage, dass das von Lahnstein

geplante Vorhaben kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland Pfalz ist. Darüber hinaus stellen wir fest, dass auch ein Verstoß gegen den Grundsatz 41 des Entwurfes des neuen regionalen Raumordnungsplanes vorliegt. Hier wird auf S. 57 des Gutachtens von Stadt + Handel angeführt, dass die Bevölkerung der Koblenzer Stadtteile Horchheim und Horchheimer Höhe im Einzugsgebiet des Vorhabens liegen und somit auch auf die dortige Versorgung abgezielt wird. Damit geht der Versorgungsbereich des geplanten Vorhabens wesentlich über die eigentliche Standortgemeinde Lahnstein hinaus und die aktuell in Planung befindlichen Ausweisungen der Stadt Koblenz für die Stadtteile Horchheim, Horchheimer Höhe und Pfaffendorfer Höhe werden damit erheblich beeinträchtigt.

Diese Bedenken der Stadt Koblenz werden noch durch die Tatsache verstärkt, dass die Stadt Lahnstein gleichzeitig mit der Bauleitplanung für das Einzelhandelsprojekt an der Hermsdorfer Straße die Änderung ihres Einzelhandelskonzeptes betreibt, um an der Koblenzer Straße weiteren großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln.

Bei der Verträglichkeitsstudie und bei der raumordnerischen Prüfung für das Projekt Hermsdorfer Straße werden mögliche Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße außer Acht gelassen. Nach Einschätzung der Stadt Koblenz widerspricht dies, wenn nicht dem Wortlaut, so doch zumindest dem Regelungssinn des Ziel 60 des Landesentwicklungsprogrammes IV, nachdem die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Wenn man das Projekt an der Hermsdorfer Straße allein betrachtet, könnten wesentliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Koblenz durchaus angezweifelt werden, wie dies das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung der Struktur- und Genehmigungsdirektion zeigt. Bei einer Realisierung beider Projekte liegt nach Auffassung der Stadt Koblenz jedoch ohne Zweifel ein unzulässiger Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes IV vor.

Daher halten wir es für erforderlich, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Summenwirkung der beiden Einzelhandelsprojekte Hermsdorfer und Koblenzer Straße auf Einzelhandelsstandorte in Koblenz thematisiert wird. Ein Verweis auf das Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel zur Hermsdorfer Straße oder die darauf basierende raumordnerische Prüfung halten wir für nicht ausreichend, da diese Unterlagen das Projekt Hermsdorfer allein betrachten und mögliche Summenwirkungen mit dem Projekt Koblenzer Straße nicht berücksichtigen.

Auf die Stellungnahme der Stadt Koblenz zur geplanten Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahnstein vom 04.10.2012 und die ergänzende Plausibilitätsprüfung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), die wir der Stadt Lahnstein zur Verfügung gestellt haben, wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wir wünschen uns, dass die Stadt Lahnstein durch fundierte und ggf. gutachterlich gestützte Aussagen in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplan 29 nachweist, dass auch bei einer Realisierung der beiden Einzelhandelsprojekte ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP IV nicht zu erwarten ist. Dabei sind insbesondere die Hinweise der GMA auf mögliche fachliche Mängel der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen.

Die Stadt Koblenz geht allerdings davon aus, dass bei einer fachlich einwandfreien Beurteilung der summarischen Umsatzverteilungen durch die Einzelhandelsprojekte an der

Hermisdorfer und der Koblenzer Straße ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsverbot des LEP IV nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Auffassung der Stadt Koblenz bedeutet dies, dass nach der Schaffung von Baurecht für das Einzelhandelsprojekt an der Hermisdorfer Straße eine weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Koblenzer Straße nicht mehr mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes vereinbar ist.

Die Stadt Koblenz wird die Planungen der Stadt Lahnstein zu den Einzelhandelsprojekten an der Hermisdorfer und Koblenzer Straße weiterhin aufmerksam verfolgen und behält sich weitere Schritte vor.

Anlagen:

Übersichtslageplan